

PDF hosted at the Radboud Repository of the Radboud University Nijmegen

The following full text is a publisher's version.

For additional information about this publication click this link.

<http://hdl.handle.net/2066/151494>

Please be advised that this information was generated on 2018-07-07 and may be subject to change.

Rb. Noord-Nederland (ktr. Groningen)
12 augustus 2014

(*mr. P.P.D. Mathey-Bal*)

ECLI:NL:RBNNE:2014:4058

(Zie de noot onder deze uitspraak.)

- *huur*
- *bemiddelingskosten*
- *lastgeving*
- *dienen van twee heren*

1. De feiten

1.1. [eiser 1] c.s. heeft op 9 november 2012 een acceptatieformulier ondertekend ten behoeve van de wooneenheid [adres 1] (hierna: de woonunit). Daarin is bepaald dat [eiser 1] c.s. aan [gedaagde] courtage verschuldigd is ter hoogte van € 695,75. Dit bedrag is door [eiser 1] c.s. betaald.

1.2. Tussen verhuurder en [eiser 1] c.s. is een huurovereenkomst tot stand gekomen ten aanzien van de woonunit. De woonunit is aan te merken als zelfstandige wooneenheid.

1.3. [eiser 1] c.s. handelde bij het aangaan van de acceptatie- en huurovereenkomsten niet in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

2. De vordering

2.1. [eiser 1] c.s. vordert om [gedaagde] te veroordelen tot betaling aan [eiser 1] c.s. van de door hem betaalde bemiddelingskosten van € 695,75, te vermeerderen met de wettelijke rente over deze vordering vanaf 18 juni 2013, alsmede een bedrag van € 104,36 aan buitengerechtelijke incassokosten. Voorts vordert [eiser 1] c.s. om [gedaagde] te veroordelen in de kosten van dit geding.

3. Het standpunt van [eiser 1] c.s.

3.1. [eiser 1] c.s. stelt op de website www.pararius.nl, op aanraden van de zuster van [eiser 1], een advertentie gezien te hebben voor appartementen aan [adres 1]. Om de huurovereenkomst tot stand te laten komen, was het noodzakelijk om [gedaagde] te benaderen. Hij heeft contact opgenomen met [gedaagde] om een aantal appartementen te bezichtigen. [eiser 1] c.s. heeft na bezichtiging aangegeven de woonunit te willen huren en heeft direct na de bezichtiging het acceptatieformulier getekend. Hij moest de daarin genoemde bedragen binnen twee dagen betalen. Van het verdere voeren van gesprekken met de verhuurder is geen sprake geweest. De verhuurder moest daarna nog akkoord gaan met [eiser 1] c.s. als huurder.

3.2. [eiser 1] c.s. was er niet mee bekend dat [gedaagde] ervoor gezorgd zou hebben dat de woonruimtes aan [adres 1] voorzien zouden worden van onder andere een keuken.

3.3. [eiser 1] c.s. heeft aan [gedaagde] geen opdracht verstrekt om een woning voor hem te zoeken.

4. Het standpunt van [gedaagde]

4.1. [gedaagde] stelt dat tussen [gedaagde] en [eiser 1] c.s. een bemiddelingsovereenkomst tot stand is gekomen. [eiser 1] c.s. heeft [gedaagde] de opdracht verstrekt om een huurovereenkomst tot stand te brengen. De overeengekomen courtage zag op een naderhand te sluiten huurovereenkomst, die later ook daadwerkelijk tot stand is gekomen. [eiser 1] c.s. heeft niet zelf de woonunit op www.pararius.nl gevonden, maar is op het project gewezen door de zus van [eiser 1]. Het project werd gebouwd in twee fases. Toen [eiser 1] c.s. de bezichtiging had, werden de betreffende objecten nog niet door [gedaagde] te huur aangeboden. [gedaagde] heeft [eiser 1] c.s. op een voorrangspositie op de interesselijst gezet, terwijl deze lijst eigenlijk al gesloten was. [eiser 1] c.s. is daardoor in aanmerking gekomen voor een van de weinige beschikbare appartementen. [gedaagde] heeft de bezichtiging geregeld, heeft met [eiser 1] c.s. de bouwtekeningen doorgenomen, heeft overlegd over wat voor [eiser 1] c.s. de beste keus is omtrent het project en heeft ervoor gezorgd dat [eiser 1] c.s. door de verhuurder is geaccepteerd.

4.2. Er was voldoende keus om op diverse manieren in aanmerking te komen voor het project waar de woonunit onderdeel van uitmaakt. Naast [gedaagde] waren er meerdere kantoren die voor potentiële huurders voor het project konden bemiddelen en ook had [eiser 1] c.s. zich rechtstreeks tot de verhuurder kunnen richten. [eiser 1] c.s. had dus niet [gedaagde] in hoeven te schakelen.

4.3. [gedaagde] heeft van de verhuurder geen financiële vergoeding en geen opdracht gekregen. [gedaagde] handelde niet namens de verhuurder, maar alleen namens [eiser 1] c.s. De verhuurder was ervan op de hoogte dat [gedaagde] de belangen van [eiser 1] c.s. behartigde.

5. De overwegingen van de kantonrechter

5.1. [eiser 1] c.s. baseert zijn vordering tot terugbetaling van de courtage op art. 7:417 lid 4 BW (het ‘dienen van twee heren’) en art. 7:264 BW (‘niet redelijk voordeel’). De kantonrechter zal eerst beoordelen of er sprake is van de situatie als bedoeld in art. 7:417 lid 4 BW. Op grond van art. 7:417 lid 4 BW heeft een lasthebber geen recht op courtage van de huurder van een zelfstandige woning als hij optreedt als lasthebber voor zowel verhuurder als huurder en als een van de lastgevers een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Dat [eiser 1] c.s. een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf en dat de woonunit een zelfstandige woning betreft, staat vast. Of aan de andere twee voorwaarden is voldaan, namelijk dat [gedaagde] optreedt als lasthebber voor de verhuurder en dat [gedaagde] optreedt als lasthebber voor [eiser 1] c.s., is tussen partijen in geschil.

5.2. Ten eerste de vraag of tussen [gedaagde] en verhuurder sprake is van een lastgevingsovereenkomst, ofwel een overeenkomst op grond waarvan [gedaagde] zich jegens de verhuurder heeft verbonden om voor rekening van verhuurder een of meer rechtshandelingen te verrichten (art. 7:414 BW). Ter onderbouwing van zijn stellingen heeft [eiser 1] c.s. het door hem getekende acceptatieformulier overgelegd. [gedaagde] betwist niet hij dit formulier aan [eiser 1] c.s. heeft overgelegd en dat het door [eiser 1] c.s. is getekend. In dit acceptatieformulier is bepaald dat onder bepaalde voorwaarden aan verhuurder de mogelijkheid bestaat om deze verhuurovereenkomst op een eerdere dan wel latere datum in te laten gaan en dat het gehuurde na oplevering ter beschikking zal worden gesteld aan [eiser 1] c.s., tenzij de verhuurder gebruik maakt van zijn recht om de woonunit niet aan hem te gunnen. [eiser 1] c.s. verklaart zich door ondertekening van het formulier akkoord met de daarin genoemde huurprijs, met het oplevertijdstip en met het doen van een aanbetaling. Ook verplicht [eiser 1] c.s. zich tot het betalen van de huursom voor de eerste huurperiode en een waarborgsom vóór het overhandigen van de sleutels. Verder staat in het formulier dat alle mondelinge en schriftelijke mededelingen betreffende enige verhuur van een woonunit worden geacht te zijn gedaan op basis van toestemming van de verhuurder. Mocht achteraf blijken dat er geen toestemming is verkregen, dan zal de verhuur niet tot stand zijn gekomen, kan aan een mededeling van [gedaagde] geen rechten worden ontleend én is [gedaagde] uitgesloten van iedere vorm van aansprakelijkheid.

5.3. Door ondertekening van het formulier is tussen [eiser 1] c.s. en verhuurder een overeenkomst tot stand gekomen onder de ontbindende voorwaarde dat de verhuurder zijn recht van niet-gunning inroept. Dat in het acceptatieformulier ook de bepaling is opgenomen dat de huurovereenkomst voor de woonunit op een later tijdstip zal worden opgesteld, doet niet af aan het feit dat al door de ondertekening ervan een overeenkomst met verhuurder, zij het een voorwaardelijke, tot stand is gekomen. Door de gunning van verhuurder is de overeenkomst een onvoorwaardelijke geworden.

5.4. Wat betreft de stellingen van [gedaagde] dat de woonunit niet op een website heeft gestaan en dat [eiser 1] c.s. bij de verhuurder zelf of bij andere bemiddelaars terecht had gekund oordeelt de kantonrechter als volgt. Ten eerste kan het door een tussenpersoon/lasthebber plaatsen van een woning op zijn eigen website een aanwijzing zijn voor het bestaan van een opdrachtsovereenkomst tussen verhuurder en tussenpersoon/lasthebber, maar is daarvoor zeker geen vereiste. Of van een lastgevingsovereenkomst sprake is, moet beoordeeld worden naar alle relevante feiten en omstandigheden. Ten tweede is voor het bestaan van een lastgevingsovereenkomst tussen [gedaagde] en verhuurder niet vereist dat de opdracht exclusief aan [gedaagde] is gegeven. Een lastgeving kan met meerdere zelfstandig bevoegde lasthebbers worden aangegaan (art. 7:415 BW), en sluit niet uit dat de lastgever ook zelf bevoegd blijft (art. 7:423 BW).

5.5. De kantonrechter komt tot het oordeel dat het acceptatieformulier, dat voornamelijk bepalingen bevat die in

het belang zijn van verhuurder, en de wijze waarop door verhuurder aan het acceptatieformulier uitvoering is gegeven niet anders kunnen worden uitgelegd dan dat zij ervan blijk geven dat [gedaagde] optreedt als lasthebber van verhuurder. Aan deze eis van art. 7:417 lid 4 BW is dus voldaan.

5.6. Vervolgens de vraag of tussen [eiser 1] c.s. en [gedaagde] een lastgevingsovereenkomst tot stand is gekomen. Het is de kantonrechter uit het overgelegde acceptatieformulier, waarin de courtage slechts afhankelijk is gesteld van het tot stand brengen van deze specifieke overeenkomst, gebleken dat [eiser 1] c.s. aan [gedaagde] in elk geval de opdracht heeft gegeven om de huurovereenkomst tot stand te brengen ten aanzien van de onderhavige woonruimte. [gedaagde] verweert zich door te stellen dat de opdracht niet kwalificeert als lastgevings-, maar als bemiddelingsovereenkomst. [gedaagde] verwijst hiervoor naar een bepaling uit het acceptatieformulier. Deze bepaling ziet naar het oordeel van de kantonrechter nu juist alleen op het tot stand brengen van de onderhavige huurovereenkomst. De courtage die volgens het acceptatieformulier verschuldigd is, is afhankelijk gesteld van de totstandkoming van deze huurovereenkomst en de hoogte van de courtage is alleen gebaseerd op de huurprijs van de woonunit. Dat [gedaagde] in het tot stand brengen van de nu gesloten huurovereenkomst de nodige moeite heeft gestoken, waaronder het zorgen voor een bezichtiging en het laten zien van bouwtekeningen, wordt door [eiser 1] c.s. niet betwist, maar is voor de stelling van [gedaagde] ook niet relevant. Het gaat hier namelijk om handelingen die een van de verhuurder afgeleid belang dienen. [gedaagde] heeft zijn stelling dat door de opdracht van [eiser 1] c.s. aan [gedaagde] een bemiddelingsovereenkomst tot stand is gekomen, die onder andere omvat het zoeken naar een passende woning in de periode voorafgaand aan de totstandkoming van het overgelegde acceptatieformulier en het namens [eiser 1] c.s. onderhandelen over de inrichting van de woonunit, onvoldoende onderbouwd. Dit verweer kan dan ook niet slagen, zodat vast is komen te staan dat ook tussen [eiser 1] c.s. en [gedaagde] niet een bemiddelingsovereenkomst, maar een lastgevingsovereenkomst tot stand is gekomen.

5.7. Omdat aan alle voorwaarden van art. 7:417 lid 4 BW is voldaan, heeft [gedaagde] als lasthebber geen recht op courtage jegens [eiser 1] c.s. en heeft de betaling van de bemiddelingskosten door [eiser 1] c.s. aan [gedaagde] zonder rechtsgrond plaatsgevonden. Het bedrag is, met andere woorden, onverschuldigd betaald. De verweren van [gedaagde] dat [eiser 1] c.s. met volle verstand het acceptatieformulier met de daarin opgenomen courtage heeft getekend en dat [gedaagde] van de verhuurder geen financiële vergoeding heeft ontvangen, maken dit niet anders. Ten eerste is art. 7:417 lid 4 BW van dwingend recht en kan daarvan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken. Ten tweede geldt het in dat artikel bepaalde onafhankelijk van een vergoeding van de verhuurder. De afspraken of het gebrek aan afspraken over vergoedingen tussen verhuurder en lasthebber hebben geen consequenties voor de huurder.

5.8. Omdat het beroep van [eiser 1] c.s. op art. 7:417 lid 4 BW slaagt en de betaling van courtage op deze grond al als onverschuldigd is aan te merken, is er geen reden meer om het beroep van [eiser 1] c.s. op art. 7:264 BW te bespreken.

5.9. [gedaagde] moet verder aan [eiser 1] c.s. over het bedrag van € 695,75 de wettelijke rente vanaf 18 juni 2013 betalen, omdat [gedaagde] vanaf die datum in verzuim is met de terugbetaling van dit bedrag.

5.10. Ten aanzien van de gevorderde buitengerechtelijke kosten oordeelt de kantonrechter dat [eiser 1] c.s. [gedaagde], die handelde in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf, voldoende heeft aangemaand om tot betaling over te gaan. Het gevorderde bedrag van € 104,36 is in overeenstemming met het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten en zal worden toegewezen.

5.11. De kantonrechter veroordeelt [gedaagde] om aan [eiser 1] c.s. te betalen een bedrag van € 800,11, te vermeerderen met de wettelijke rente over € 695,75 vanaf 18 juni 2013. Verder zal [gedaagde], als de in het ongelijk gestelde partij, worden veroordeeld in de proceskosten. Omdat [eiser 1] c.s. met een toevoeging procedeert, zal de kantonrechter bepalen dat 75% van de zuivere exploitkosten (artikel 40 Besluit vergoeding rechtsbijstand) aan de griffier moet worden voldaan. De overige kosten moeten aan [eiser 1] c.s. worden betaald.

De beslissing

De kantonrechter:
veroordeelt [gedaagde] om tegen bewijs van betaling aan [eiser 1] c.s. te betalen een bedrag van € 695,75, vermeerderd met de wettelijke rente hierover vanaf 18 juni 2013 tot aan het moment van algehele voldoening;
veroordeelt [gedaagde] om aan [eiser 1] c.s. te betalen een bedrag van € 104,36 in verband met de buitengerechtelijke incassokosten;
veroordeelt [gedaagde] in de kosten van deze procedure, die aan de zijde van [eiser 1] c.s. tot aan deze uitspraak worden vastgesteld op in totaal € 370,80, waarvan te voldoen aan de griffier van dit gerecht € 70,35 aan door de griffier betaalde exploitkosten en te voldoen aan [eiser 1] c.s. € 77 aan vastrecht, € 23,45 aan resterende exploitkosten en € 200 aan salaris van de gemachtigde.

NOOT

Inleiding

Voor het vinden van een huurwoning op de (particuliere) woningmarkt zijn huurders vaak aangewezen op de diensten van een bemiddelingsbureau. Het bureau biedt doorgaans – onder meer via een website – voor diverse verhuurders woonruimte te huur aan. De huurder die voor een te huur aangeboden woning in aanmerking wil komen, zal in de regel een door het bureau aan hem voorgelegd formulier moeten ondertekenen waarin is vermeld dat hij een courtage ter grootte van een maandhuur verschuldigd wordt zodra voor hem een huurwoning is gevonden.

In de onderhavige zaak was deze situatie ook aan de orde. De relevante feiten waren als volgt:

- Eiser (hierna: Huurder) heeft op de website www.pararius.nl een appartement gezien dat te huur werd aangeboden. Om voor dit appartement in aanmerking te komen, moest contact worden opgenomen met gedaagde (hierna: het Bureau).
- Huurder heeft met een medewerker van het Bureau de woning bezichtigd en een aan hem voorgelegd acceptatieformulier ondertekend.
- Na de bezichtiging is, via het Bureau, een huurovereenkomst ter zake van de woning tussen Huurder en de verhuurder gesloten.
- Huurder heeft een courtage van € 695,75 aan het Bureau moeten voldoen, zoals ook was vermeld in het acceptatieformulier.

Huurder heeft in de procedure die in bovenstaand vonnis is uitgemond, de door hem betaalde courtage ad € 695,75 van het Bureau teruggevorderd. Hij was van mening dat hij de courtage zonder rechtsgrond – en dus onverschuldigd – heeft betaald (hij had zich gedwongen gevoeld de courtage te voldoen omdat hij anders de woning niet had kunnen huren). Huurder heeft zich in dit verband op art. 7:417 lid 4 BW beroepen.

Art. 7:417 lid 4 BW ('het dienen van twee heren')

Art. 7:417 lid 4 BW bepaalt dat een tussenpersoon die met het oog op het tot stand komen van een huurovereenkomst aangaande (een deel van) een onroerende zaak in opdracht van zowel de verhuurder als de huurder optreedt, geen recht heeft op courtage (= loon) jegens de huurder indien (ten minste) een van de opdrachtgevers een *particulier* is. Met de bepaling wordt beoogd tweezijdige lastgeving c.q. bemiddeling tegen te gaan. De partijen bij een tot stand te brengen huurovereenkomst hebben 'van nature' tegenstrijdige belangen: de verhuurder wil een zo hoog mogelijke huur ontvangen, terwijl de huurder zo voordelig mogelijk wil huren. Het wordt daarom onwenselijk geacht dat de tussenpersoon zowel voor de verhuurder als voor de huurder optreedt.

Volgens Huurder was de situatie van art. 7:417 lid 4 BW aan de orde: het Bureau heeft zowel in zijn opdracht als in opdracht van de verhuurder gehandeld bij de verhuur van de woning (en Huurder handelde niet in de uitoefening van een beroep of bedrijf). Derhalve had het Bureau jegens hem geen recht op courtage (het Bureau moet maar jegens de verhuurder – de andere opdrachtgever – aanspraak op een beloning voor de werkzaamheden maken), aldus Huurder. Het Bureau heeft betwist dat art. 7:417 lid 4 BW van toepassing is, daartoe stellend dat het uitsluitend in opdracht van Huurder (en dus niet ook in opdracht van de verhuurder) heeft gehandeld.

De kantonrechter heeft in bovenstaand vonnis geoordeeld dat wel sprake was van een situatie zoals bedoeld in art. 7:417 lid 4 BW. Volgens hem moet uit de gegeven omstandigheden – waaronder het feit dat het door Huurder ondertekende acceptatieformulier voornamelijk bepalingen bevat die in het belang van de verhuurder zijn – worden geconcludeerd dat het Bureau ook in opdracht van de

verhuurder heeft gehandeld (zie 5.2 tot en met 5.5 van het vonnis). Zijn slotsom is dat aan alle voorwaarden van art. 7:417 *lid 4* BW is voldaan. Dit betekent dat het Bureau jegens Huurder geen recht heeft op courtage, en dus dient het Bureau de ontvangen courtage ad € 695,75 aan Huurder te restitueren (5.7 van het vonnis).

De verdeelde rechtspraak

Ik vind het oordeel van de kantonrechter goed verdedigbaar. Gelet op de in het vonnis genoemde omstandigheden lijkt het me aannemelijk dat het Bureau ook in opdracht van de verhuurder heeft gehandeld, en dan verhindert art. 7:417 *lid 4* BW dat het Bureau tegenover Huurder aanspraak op courtage maakt. Toch had Huurder ook aan het kortste eind kunnen trekken. De laatste jaren zijn nogal wat vonnissen gewezen in geschillen waarin sprake was van min of meer hetzelfde feitencomplex als in de onderhavige zaak. Die vonnissen laten een wisselend beeld zien: sommige rechters oordeelden dat de tussenpersoon (het bemiddelingsbureau) geen recht had op courtage, terwijl andere rechters tot de slotsom kwamen dat de huurder wel courtage verschuldigd was. Ik verwijs naar de uitspraken genoemd in mijn bijdrage 'Bemiddelingscourtage bij de verhuur van woonruimte' in *WR* 2014, afl. 8, p. 397-402.

De rechters die vonden dat de huurder wel courtage verschuldigd was, waren van oordeel dat daarvoor (wel) een rechtsgrond aanwezig was omdat niet was gebleken dat de tussenpersoon ook in opdracht van de verhuurder had gehandeld (waardoor art. 7:417 *lid 4* BW niet geldt). De rechtspraak blijkt verdeeld over de juridische kwalificatie van de relatie tussen de tussenpersoon en de verhuurder. Sommige rechters kwalificeren deze relatie als lastgeving c.q. bemiddeling, waardoor art. 7:417 *lid 4* (juncto art. 7:427) BW geldt en er dus geen rechtsgrond voor een courtageverplichting van de huurder is. Andere rechters menen echter dat een dergelijke opdrachtrelatie tussen tussenpersoon en verhuurder ontbreekt, waardoor de huurder 'gewoon' de met de tussenpersoon afgesproken courtage moet betalen.

Er heerst kortom (in zowel rechtspraak als literatuur) onzekerheid: is het nu wel of niet geoorloofd dat een bemiddelingsbureau courtage aan de huurder in rekening brengt? Volgens velen is het in ieder geval *ongewenst* dat een huurder die via een bemiddelingsbureau woonruimte vindt, een courtage ter grootte van een maandhuur moet voldoen. Een courtage van die omvang staat in de regel niet in een redelijke verhouding tot de omvang van de door het bureau verrichte werkzaamheden, zeker wanneer men bedenkt dat nogal wat van die werkzaamheden – zoals het opstellen van het huurcontract en de inspectie van de huurwoning – (ook) ten behoeve van de verhuurder worden verricht. Daar komt bij dat huurders op de (particuliere) huurmarkt nogal 'afhankelijk' zijn van bemiddelingsbureaus doordat buiten die bureaus om (relatief) weinig woonruimte te huur wordt aangeboden. Hierdoor hebben huurders vaak geen andere keus dan akkoord te gaan met de verschuldigdheid van een courtage die niet in een redelijke verhouding tot (de omvang van) de te verrichten werkzaamheden staat.

Het wetsvoorstel 'Dubbele bemiddelingskosten'

Ook de Minister van Veiligheid en Justitie acht maatregelen nodig om het doorberekenen aan huurders van 'excessieve vergoedingen' voor bemiddeling bij de huur van woonruimte tegen te gaan. Daartoe heeft hij onlangs (op 20 mei 2015) het wetsvoorstel 'Dubbele bemiddelingskosten' bij de Tweede Kamer ingediend (wetsvoorstel 34207). Dit wetsvoorstel, dat voorziet in een wijziging van art. 7:417 *lid 4* BW, strekt er blijkens de memorie van toelichting (hierna: MvT) toe 'de wettelijke regeling te verduidelijken omdat is gebleken dat in de praktijk bij sommige bemiddelaars misverstand over de inhoud van de regeling bestaat'. Het houdt (onder meer) in dat expliciet in de wettekst wordt vermeld dat art. 7:417 *lid 4* BW ook geldt wanneer het bemiddelingsbureau geen loon van de verhuurder ontvangt (maar wel in diens opdracht handelt).

Zal met deze 'verduidelijking' het probleem van het aan huurders in rekening brengen van (te) hoge courtage (kunnen) worden opgelost? Dat staat mijns inziens niet vast. Het wetsvoorstel regelt (c.q. 'verduidelijkt') wel dat de huurder geen courtage is verschuldigd indien vaststaat dat sprake is van tweezijdige lastgeving c.q. bemiddeling. Het regelt echter niet (zonder meer) *wanneer* tweezijdige lastgeving c.q. bemiddeling aan de orde is. Dat lijkt me problematisch, omdat zich in de in de praktijk diverse 'schemersituaties' voordoen waarin onduidelijk is hoe de rechtsverhouding tussen bureau en verhuurder moet worden gekwalificeerd (waardoor ook niet vaststaat of art. 7:417 *lid 4* BW geldt). Een huurder die met het oog op het vinden van een huurwoning een 'acceptatieformulier' ondertekent, geeft daarmee een opdracht tot lastgeving c.q. bemiddeling aan het bemiddelingsbureau. Dat staat niet ter discussie (zie overigens ook 5.6 van bovenstaand vonnis). Art. 7:417 *lid 4* BW (dat het doorberekenen van courtage aan de huurder verbiedt) is echter slechts van toepassing indien het bureau ook op basis van een door de verhuurder verstrekte opdracht tot lastgeving of bemiddeling optreedt. En daarover bestaat geen duidelijkheid. Meer dan eens heeft het bureau een langdurige relatie met de verhuurder, en hebben bureau en verhuurder er belang bij dat art. 7:417 *lid 4* BW niet geldt. In dat geval kan het bureau zijn kosten – in de vorm van courtage – immers (wel) aan de huurder doorberekenen. Vandaar dat in de praktijk 'constructies' worden bedacht die tot de conclusie moeten leiden dat geen sprake is van een door de verhuurder aan het bureau verstrekte opdracht tot lastgeving of bemiddeling. Zo wordt nogal eens gebruikgemaakt van een contract met de titel 'Toestemming voor presentatie woonruimte'. Hiermee wordt de indruk gewekt dat de overeenkomst tussen verhuurder en bureau er slechts toe strekt dat het bureau de door de verhuurder te huur aangeboden woonruimte op zijn website mag 'presenteren'. In het contract is dan vaak ook nog vermeld dat de verhuurder geen vergoeding aan het bureau verschuldigd is.

Blijft art. 7:417 *lid 4* BW in een dergelijke situatie buiten toepassing? Hoewel de rechtspraak – zoals hiervoor opgemerkt – niet eenduidig is, neig ik ertoe deze vraag ontkennend te beantwoorden. De werkzaamheden die het bureau ten behoeve van de verhuurder verricht, zijn na-

melijk spoedig als ‘bemiddeling’ te kwalificeren, waardoor art. 7:417 *lid 4* BW (via de schakelbepaling van art. 7:427 BW) van toepassing zal zijn. Ook de opdracht waarbij de tussenpersoon zich ertoe verbindt zijn opdrachtgever met een derde in contact te brengen, wordt als bemiddeling aangemerkt. En dat is (al) aan de orde wanneer het bureau een kandidaat-huurder die zich meldt voor een op zijn website te huur aangeboden woonruimte, met de verhuurder in contact brengt. In dat geval zal van *tweezijdige* bemiddeling sprake zijn: het bureau bemiddelt immers zowel in opdracht van de verhuurder als in opdracht van de huurder (die het door het bureau aan hem voorgelegde ‘acceptatieformulier’ zal hebben ondertekend). Daaraan doet niet af dat de verhuurder geen vergoeding aan het bureau verschuldigd is (zoals ook in het wetsvoorstel is benadrukt). De wet verbiedt het dat het bureau in die situatie courtage aan de huurder in rekening brengt.

Ook de MvT bij wetsvoorstel 34207 behelst concrete aanknopingspunten voor het standpunt dat *spoedig* moet worden aangenomen dat het bureau (ook) – als lasthebber c.q. als bemiddelaar – in opdracht van de verhuurder optreedt. Zo bevat de MvT de volgende passages:

‘De verhuurder (...) die zijn woning te huur (...) aanbiedt door gebruik te maken van een tussenpersoon of bijvoorbeeld diens website (...), treedt op als lastgever van die tussenpersoon die de te verhuren (...) woning op bijvoorbeeld zijn website plaatst.’

en

‘Zoals in de tweede alinea onder Algemeen al is aangestipt, zal een opdracht van de verhuurder (...) kunnen worden afgeleid uit het feit dat de tussenpersoon de te verhuren (...) woning op zijn website heeft geplaatst. Het ligt immers voor de hand dat dit overeenkomstig de wens van de verhuurder (...) is geschied en dat daarin een opdracht tot het sluiten van een huurovereenkomst of tot bemiddeling bij een dergelijke overeenkomst besloten ligt. Met de plaatsing op de website zijn immers ook de belangen van de verhuurder (...) gediend. Dat hierin een opdracht besloten ligt, laat zich niet weerleggen door de soms op die website of in de algemene voorwaarden van de tussenpersoon opgenomen mededeling dat de tussenpersoon uitsluitend voor de huurder (...) optreedt. De toepasselijkheid van artikel 417 *lid 4* kan dus, als de woning op de website van de tussenpersoon is geplaatst, nauwelijks meer worden omzeild.’

Prejudiciële vraag aan de Hoge Raad

In de praktijk wordt zoals gezegd gebruikgemaakt van diverse ‘constructies’ die erop gericht zijn te bewerkstelligen dat de bemiddelingscourtage aan de huurder kan worden doorberekend (in een situatie waarin het bureau – mede – ten behoeve van de verhuurder handelt). Het blijft vooralsnog onzeker of het in rekening brengen van courtage aan de huurder in die gevallen al dan niet door art. 7:417 *lid 4* BW wordt verhinderd. Omdat het recente verleden heeft geleerd dat deze kwestie herhaaldelijk aan de rechter ter beoordeling wordt voorgelegd, is er (grote)

behoefte aan duidelijkheid. Dit was voor de Kantonrechter te Den Haag reden om bij vonnis van 12 februari 2015 een prejudiciële vraag als bedoeld in art. 392 Rv aan de Hoge Raad te stellen (ECLI:NL:RBDHA:2015:1437).

De relevante feiten in die zaak waren als volgt:

- Schildewoud Vastgoed C.V. (hierna: Verhuurster) wilde woonruimte te huur aanbieden.
- Daartoe heeft zij een overeenkomst met het bemiddelingsbureau Duinzigt Woonservices B.V. (hierna: Duinzigt) gesloten. In deze overeenkomst – met de titel ‘Toestemming voor presentatie woonruimte’ – is onder meer bepaald dat Verhuurster aan Duinzigt de niet exclusieve toestemming geeft om de woonruimte op de website van Duinzigt en/of van Pararius te presenteren. Verhuurster is voor deze presentatie geen vergoeding aan Duinzigt verschuldigd.
- Huurster heeft Duinzigt benaderd in verband met een door Verhuurster aangeboden woning die zij op de website van Pararius had zien staan. Zij kon de woning pas bezichtigen nadat zij zich als woningzoekende bij Duinzigt had ingeschreven. De inschrijving behelsde tevens de instemming met betaling van courtage zodra een woning zou zijn gevonden.
- Nadat Huurster de woning die zij op de website had gezien, met een medewerker van Duinzigt had bezichtigd, heeft zij een huurovereenkomst ter zake van die woning met Verhuurster gesloten.
- Duinzigt heeft € 867,50 (een maandhuur) als courtage aan Huurster in rekening gebracht.

Nadat zij de courtage had betaald, heeft Huurster dit bedrag in rechte van Duinzigt teruggevorderd. Zij heeft zich in dit verband op art. 7:417 *lid 4* BW beroepen. Duinzigt heeft betoogd dat deze bepaling buiten toepassing blijft omdat geen sprake was van lastgeving of bemiddeling ten behoeve van Verhuurster.

De kantonrechter was voorshands van oordeel dat Huurster onvoldoende had gesteld om aan te nemen dat sprake was van lastgeving of bemiddeling door Duinzigt ten behoeve van Verhuurster. Duinzigt had echter verzocht om een prejudiciële vraag aan de Hoge Raad te stellen. De reden van dit verzoek is waarschijnlijk dat Duinzigt geregeld van huurders (voor wie zij heeft bemiddeld) het verzoek c.q. de sommatie ontvangt om courtage te restitueren. Met een oordeel van de Hoge Raad wordt duidelijkheid (en zekerheid) verkregen over het al dan niet bestaan van een restitutieverplichting (gelet op art. 7:417 *lid 4* BW).

De kantonrechter heeft het verzoek van Duinzigt gehonoreerd. Na te hebben overwogen dat de vraag of sprake is van lastgeving c.q. bemiddeling wanneer een tussenpersoon op zijn website een woning van de verhuurder plaatst terwijl alleen maar deze publicatie met de verhuurder is afgesproken zonder dat daarvoor een vergoeding hoeft te worden betaald, verschillend wordt beantwoord in de rechtspraak, heeft de kantonrechter de volgende prejudiciële vraag aan de Hoge Raad gesteld:

- Moet de overeenkomst waarbij een verhuurder met een bemiddelaar afsprekt dat door de verhuurder te huur aangeboden woonruimte vrijblijvend op de

website van de bemiddelaar wordt geplaatst, als lastgeving en/of bemiddeling worden gekwalificeerd, zodat art. 7:417 *lid 4* BW (via art. 7:427 BW) van toepassing is?

- Maakt het daarbij verschil of de bemiddelaar zelf actief de verhuurder benadert met het verzoek of hij/zij woonruimte te huur heeft?
- En maakt het verschil of de bemiddelaar in de advertentie vermeldt dat een potentiële huurder contact met de bemiddelaar moet opnemen of rechtstreeks met de verhuurder?

De Hoge Raad heeft de prejudiciële vraag – voor zover mij bekend – nog niet beantwoord. Gelet op het feit dat al van bemiddeling sprake is wanneer een tussenpersoon zijn opdrachtgever met een derde in contact brengt (met het oog op het sluiten van een overeenkomst), lijkt mij voor de beantwoording van de vraag beslissend of de bemiddelaar in de advertentie (op zijn website) vermeldt dat gegadigden met hem contact moeten opnemen dan wel rechtstreeks met de verhuurder.

Moet een gegadigde met de bemiddelaar contact opnemen, dan zal bemiddeling (c.q. lastgeving) spoedig aan de orde zijn (waardoor de bemiddelaar zijn kosten uitsluitend aan de verhuurder kan doorberekenen). Deze opvatting wordt ook – krachtig – ondersteund door de hiervoor geciteerde passages uit de MvT. Moet de gegadigde zich echter rechtstreeks tot de verhuurder wenden, dan is van bemiddeling (of lastgeving) geen sprake (overigens blijft de bemiddelaar in dat geval überhaupt ‘buiten beeld’).

Tot besluit

Huurders zijn voor het vinden van woonruimte op de (particuliere) woningmarkt zo ‘afhankelijk’ van bemiddelingsbureaus dat zij vaak noodgedwongen instemmen met de betaling van een bemiddelingscourtage ter grootte van een maandhuur. Met die courtage ontvangt het bureau veelal een vergoeding voor werkzaamheden die het mede – en soms vooral – ten behoeve van de verhuurder heeft verricht. Dit is een ongewenste situatie waaraan een eind behoort te worden gemaakt. Maar hoe moet dat gebeuren? Mijns inziens staat niet vast dat het onlangs bij de Tweede Kamer ingediende wetsvoorstel ‘Dubbele bemiddelingskosten’ een adequate oplossing zal (kunnen) bieden.

Echter: uit de hiervoor geciteerde passages uit de MvT bij dit wetsvoorstel valt af te leiden dat art. 7:417 *lid 4* BW in beginsel steeds van toepassing is wanneer (a) een verhuurder woonruimte via (de website van) een bemiddelingsbureau te huur aanbiedt en (b) kandidaat-huurders zich bij het bureau moeten melden (teneinde met de verhuurder in contact te worden gebracht). Indien de Hoge Raad de door de Kantonrechter te Den Haag aan hem voorgelegde prejudiciële vraag zal beantwoorden in lijn met deze passages uit de MvT, dan komt daarmee vast te staan dat een bemiddelingsbureau dat op zijn website woonruimte voor een verhuurder te huur aanbiedt, als lasthebber c.q. bemiddelaar voor die verhuurder optreedt, waardoor het ingevolge art. 7:417 *lid 4* BW geen courtage aan de huurder in rekening mag brengen. Dat lijkt mij voorshands ook een wenselijke uitkomst.

Tot slot: is het in situaties waarin van tweezijdige bemiddeling (c.q. lastgeving) geen sprake is, wel toelaatbaar dat het bemiddelingsbureau een courtage ter grootte van een maandhuur aan de huurder in rekening brengt? Ik ben geneigd deze vraag ontkennend te beantwoorden. Wellicht zou de bemiddelingscourtage die aan een huurder in rekening mag worden gebracht, aan een wettelijk maximum moeten worden gebonden. De werkzaamheden die een bureau ten behoeve van de huurder verricht, zijn in de regel beperkt van omvang. Daar is doorgaans niet zoveel tijd mee gemoeid. Een courtage ter grootte van een maandhuur zal in de meeste gevallen in een volstrekt onredelijke verhouding staan tot de daarvoor verrichte werkzaamheden. Misschien zou bij wet kunnen worden bepaald dat een beding waarbij de huurder een courtage hoger dan (bijvoorbeeld) 25% van de maandhuur moet voldoen, vernietigbaar is. Een courtage ter grootte van (maximaal) 25% van de maandhuur zal in verreweg de meeste gevallen een redelijke vergoeding zijn voor de daadwerkelijk te verrichten werkzaamheden.

Overigens zou de rechter eigenlijk de mogelijkheid moeten hebben om – eventueel met overeenkomstige toepassing van art. 3:41 BW (en gelet ook op het bepaalde in art. 7:411 *lid 1* BW) – te kunnen bepalen dat de huurder slechts een redelijk deel van de afgesproken courtage verschuldigd is indien en zodra hij vaststelt dat de daadwerkelijk verrichte werkzaamheden de in rekening gebrachte courtage slechts gedeeltelijk rechtvaardigen.

Mr. J.J. Dammingh